

JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE ANGRA DOS REIS

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO E PRESENCIAL, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO RETIRO DOS UBAS em face de LUIZ HENRIQUE SANCHES (Processo nº 0002135-73.2020.8.19.0003), na forma abaixo:

A Dra. ANDREA MAURO DA GAMA LOBO D'ECA DE OLIVEIRA, Juíza de Direito na Primeira Vara Cível da Cidade de Angra dos Reis, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a LUIZ HENRIQUE SANCHES, de que no dia **11/04/2025, às 13:00 horas**, no Fórum da Comarca de Angra dos Reis, situado na Avenida Reis Magos, s/n , Angra dos Reis/RJ, bem como, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Jonas Rymer (www.rymerleiloes.com.br), pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, matriculado na JUCERJA sob o nº 079, será apregoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e **às 13:30 horas**, no mesmo dia, local e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado à fl. 264, com a devida intimação da penhora às fls. 267, descrito e avaliado às fls. 350, em 18/01/2024. DIREITO À AQUISIÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** A-1 Casa 04, Condomínio Retiro do Ubás, situado Rodovia Governador Mário Covas, KM 488.2, Gamboa, Angra dos Reis/RJ. O imóvel se situa em condomínio fechado, situado nas proximidades da Rodovia Procurador Haroldo Fernandes Duarte, BR-101, conhecida como Rodovia Rio-Santos. O trecho entre a rodovia é o condomínio e pavimentado. O condomínio, apesar de ter portaria, nas vezes que estive lá, para cumprimento de mandado oriundo desse processo, não observei a presença de vigilante ou segurança. As ruas do condomínio são pavimentadas. As casas existentes no condomínio possuem padrão de construção destinada ao setor social que tenha um padrão de vida de classe média. O imóvel avaliado se localiza próximo à portaria e aparenta, na parte externa, um bom estado de conservação. A área em que o condomínio está localizado não há nenhum prédio público ou estabelecimento comercial. Em bairros próximos, bairros Gamboa do Belém, Ribeira e Japuíba, há supermercados e estabelecimentos comerciais diversos. Em busca na internet, logrei êxito de localizar 3 imóveis à venda no interior do condomínio, os quais abaixo relaciono. Afastei os mesmos em razão de destoar bastante do imóvel objeto da avaliação. Entretanto, encontrei imóveis em condomínios próximos, imóveis 4 a 7, que, pelas características dos referidos condomínios e imóveis, se aproximam do imóvel ora avaliado. O valor médio dos imóveis 4 a 7 é R\$ 1.199.997,25 (hum milhão, cento e noventa e nove mil, novecentos e noventa e sete reais e vinte e cinco centavos). Considerando que o imóvel avaliado aparenta ter uma arquitetura mais antiga do que os imóveis que serviram de parâmetros e também que não houve a possibilidade de ver como se encontra seu interior, procedo a avaliação no valor abaixo. Assim, AVALIO O IMÓVEL DESCRITO NO MANDADO em R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), atualizado em **R\$ 837.643,53 (oitocentos e trinta e sete mil, seiscentos e quarenta e três reais e**

cinquenta e três centavos). De acordo com o 1º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 25260 e registrado em nome de Luiz Henrique Sanches, constando os seguintes gravames: 1) Av.02: Alienação Fiduciária à Companhia Distribuidora de Gás do Rio de Janeiro (CEG); 2) Av.03: Averbação da presente execução; 3) Av.04: Intimação do devedor fiduciante, nos termos do Ofício nº 001/2021-RGI, datado de 04/01/2021, acompanhado do requerimento datado de 28/10/2020, firmado pelo Agente Fiduciário Companhia Distribuidora de Gás do Rio de Janeiro (CEG), em relação ao contrato de financiamento objeto do Av.02; 4) R.05: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com o Demonstrativo de Débitos, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2016 a 2025 no valor de R\$ 52.792,27, mais acréscimos legais (Inscrição: 02.17.024.1527.001). Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 1.058,52, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 3292700-6). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 268.976,12. A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de referência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN. As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, bem como o presente edital e o débito atualizado de IPTU, serão lidos pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão. Caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados da hasta pública, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances pela internet, através do site www.rymerleiloes.com.br, desde que, estejam devidamente cadastrados no site e habilitados, em até 72 horas de antecedência, para participar deste leilão. Caso o licitante vencedor não honre com o devido pagamento (tanto do preço como da comissão do Leiloeiro), será apresentado o lance imediatamente anterior, e assim sucessivamente, conforme preceitua o art. 26 da Resolução Nº 236 do CNJ, bem como poderá ser aplicada ao licitante inadimplente, pelo Juízo, multa correspondente a 20% sobre o valor do lance ofertado, nos termos do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; art. 897 e art. 898 do Código de Processo Civil, como medida punitiva-educativa. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 0,5% (meio por cento) a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas. – E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado através do portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br e no sítio do leiloeiro público: www.rymerleiloes.com.br, na forma do artigo 887, § 2º do CPC e afixado no local de costume, cientes de que a arrematação, adjudicação ou remição far-se-á à vista, mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, na forma do art. 892, CPC; acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro, de acordo com o parágrafo único, do art. 24, Decreto nº 21.981/32; e custas de cartório de 1% até o máximo permitido. Fica

autorizado pelo Juízo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. – Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos doze dias do mês de março de dois mil e vinte e cinco.